

На правах рукописи

БАТТАЛОВА ЛИНАРА МУХАМАТЯМИЛЕВНА

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ В СОВРЕМЕННОЙ
РОССИИ**

**Специальность: 12.00.03. – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право**

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук

Казань – 2006

Работа выполнена на кафедре экологического, трудового права и граждан-
ского процесса

ГОУ ВПО «Казанский государственный университет им. В.И.Ульянова-
Ленина»

Научный руководитель: кандидат юридических наук, доцент
З.Ф. Сафин

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Р.Н. Салиева

кандидат юридических наук, доцент
Р.Н. Адельшин

Ведущая организация:
Санкт-Петербургский Университет МВД России

Защита состоится «02» июня 2006 г. в «14.00» часов на заседании дис-
сертационного совета Д. 212.081.13 при Казанском государственном
университете по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. Н.И.
Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «28» апреля 2006 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

А.Р. Каюмова

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Современные формы использования земельных участков могут порождать проблемы (загрязнение земли и проч.), которые нельзя решить в силу специфики соответствующего предмета регулирования в рамках только одной отрасли законодательства (гражданского, земельного, горного, лесного и др.). В условиях нормативной нерешенности ряда отмеченных проблем правоприменитель зачастую начинает выработать самостоятельные, порой небесспорные, решения для выхода из сложившихся ситуаций. Без применения гражданского законодательства во взаимосвязи с приемами иных отраслей законодательства в указанных случаях невозможно обойтись. При этом нужно учитывать особенность гражданско-правового регулирования отношений, связанных с земельными участками, выражающуюся в том, что это регулирование оформляется под значительным воздействием публично-правового режима земельных участков. Все это предопределяет необходимость создания надлежащего правового механизма регулирования отношений по поводу природных ресурсов, включая и землю, носящего межотраслевой характер, сочетающего гражданско-правовые и публично-правовые элементы. В этой связи изучение опыта функционирования существующих и разработка новых гражданско-правовых институтов, норм, и механизмов, при помощи которых осуществляется правовое регулирование частных (гражданских) отношений, связанных с земельными участками, является весьма значимым.

В силу ст. 130 Гражданского кодекса России одним из центральных объектов недвижимого имущества выступает земельный участок. В тоже время правовое регулирование отношений, связанных с земельными участками, осуществляется не только в рамках гражданского, но и также земельного, градостроительного, лесного, водного и иного специального законодательства. Существование подобного комплексного регулирования без использования механизмов согласования применяемых правовых средств иногда приводит к появлению различных юридических коллизий, пронизывающих порой все уровни системы российского законодательства. В основном все обозначенные противоречия представляют собой «столкновения» между частноправовым и публично-правовым регулированием отношений, связанных с земельными участками. Более того, земля и другие природные ресурсы признаются национальным достоянием, и в то же время они могут находиться в частной собственности. В этом уже заложен конфликт, который должен разрешаться целым комплексом согласованных правовых средств разной отраслевой принадлежности. Не смотря на существование отмеченных спорных правовых ситуаций, в настоящее время законодатель не дает четкого ответа на вопрос о соотношении норм названных правовых отраслей в регламентировании отношений, связанных с земельными участками.

Следует обратить внимание и на научную актуальность обозначенной тематики диссертации. Указанные правовые коллизии в целом оказывают негативное (ограничительное) влияние на область гражданско-правового регу-

лирования отношений, связанных с земельными участками. Следствием этого выступает известное снижение эффективности гражданско-правовых средств нормирования оборота земли. Поэтому необходимо проведение научного исследования влияния публично-правовой области регулирования земельных отношений на частноправовую сферу гражданского оборота земельных участков.

Конечно, сегодня ведутся теоретические дискуссии по ряду аспектов гражданско-правового регулирования отношений, связанных с земельными участками. В частности, в связи с разработкой и принятием новых норм, регулирующих сферу земельных отношений, возросло число научных исследований соответствующих правовых категорий, например, права собственности на землю. Вместе с тем, для практики необходимо единообразное понимание всех нововведений в области регламентирования отношений по поводу земельных участков, в том числе нужна выработка унифицированных рекомендаций по устранению возникших и недопущению новых правовых коллизий. Соответственно, требуется комплексное и постоянное изучение проблем гражданско-правового регламентирования отношений, связанных с земельными участками, во взаимосвязи с иным отраслевым регулированием.

Степень научной разработанности темы. Сферу правового регулирования отношений, связанных с земельными участками, нужно отнести к числу довольно разработанных в правовой науке. При этом указанное регулирование исследуется в различных отраслевых юридических науках. В частности, историко-правовые вопросы становления института права собственности на землю в России рассматривались А.Т. Абыкеевой, Ю.В. Нарыковой.

В гражданско-правовой науке земля анализируется в различных аспектах. Так, как объект гражданских правоотношений она исследовалась, в частности, Е.А. Сухановым, Н.А. Сыродоевым. Вопросы права государственной собственности на землю подробно описаны в трудах таких ученых как А.В. Венедиктов, Г.А. Аксененок, Н.Д. Казанцев, А.М. Турубинер.

В последнее время значительное число работ посвящено гражданскому обороту земельных участков. Имеются исследования, посвященные земельному участку как недвижимому имуществу и объекту сделок. Наряду с этим, в российской правовой науке предметом исследования были особенности гражданских правоотношений, возникающих по поводу земли как недвижимого имущества, методы правового регулирования соответствующих отношений, вопросы целесообразности применения определенных видов гражданско-правовых сделок с указанным имуществом. Особый интерес у ряда представителей правовой науки вызывают предпринимательские сделки с земельными участками и гражданско-правовые проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Также при доктринальном анализе правового регулирования отношений по поводу земельных участков, в юридической науке существенное место уделяется проблематике соотношения частноправового и публично-правового нормирования данных отношений. В частности, можно констатировать, что феномен взаимодействия гражданского и земельного права по

вопросам владения, распоряжения и пользования земельными участками привлекает пристальное внимание ученых. Например, вопросы соотношения гражданского и земельного права были подняты в трудах Е.А. Суханова, Н.А. Сыродоева, М.И. Брагинского, Ю.Г. Жарикова, Л.А. Грось, В.В. Чубарова, И.А. Иконицкой и других исследователей.

Однако, не смотря на столь существенную разработку частноправовых и смежных с ними проблем правового регулирования отношений по поводу земельных участков, ряд вопросов, связанных с данным регулированием, еще не был освещен. Так, до настоящего времени не сформировано для целей правового регулирования общее понятие земельно-имущественных отношений, не выработано единого определения гражданско-правового, в том числе и договорного регулирования данных отношений. Также не выяснено соотношение нормативно-правового и договорного регулирования земельно-имущественных отношений, не изучены в комплексе средства и инструменты гражданско-правового регулирования названных отношений, не выявлены особенности гражданского законодательства в соответствующей сфере.

Цель и задачи диссертации. С учетом отмеченного об актуальности и степени разработки тематики диссертационного исследования, **целью** настоящей работы является научный анализ гражданско-правового, в том числе и договорного, регулирования земельно-имущественных отношений в современной России, обоснование и внесение конкретных предложений по совершенствованию (согласованию) гражданского и земельного законодательства.

Для достижения этой цели автор ставит следующие **задачи**:

- исследовать общие особенности развития правового регулирования земельных и земельно-имущественных отношений в России в контексте проблемы соотношения частного и публичного права;
- дать характеристику отношениям, складывающимся по поводу земельных участков, выделить и проанализировать земельно-имущественные отношения, регулируемые гражданско-правовыми средствами;
- провести анализ сущности гражданско-правового нормативного регулирования земельно-имущественных отношений;
- выявить особенности гражданского законодательства в сфере регулирования земельно-имущественных отношений;
- рассмотреть основы гражданско-правового договорного регулирования земельно-имущественных отношений;
- разработать рекомендации по совершенствованию гражданско-правового регулирования земельно-имущественных отношений.

Объектом настоящего исследования выступает комплекс имущественных отношений частноправового характера, возникающих и существующих по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками, а также связанные с ними иные смежные отношения.

Предметом исследования является система нормативных актов, регулирующих земельно-имущественные отношения (отношения частноправового, в том числе, договорного характера), складывающаяся в данной области правоприменительная практика, а также основные проблемы нормативного,

правореализационного и теоретического порядка, имеющие место в рассматриваемой сфере правового регулирования.

Методологическую базу исследования составили общенаучные и специально-юридические методы: историко-правовой, системный, формально-логический, аналитический, методы анализа и синтеза, сравнительно-правовой и другие методы научного познания.

Теоретической основой диссертационного исследования выступают труды российских представителей наук теории права, гражданского права, земельного права, в частности, это работы: С.С. Алексеева, С.А. Боголюбова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, И.А. Иконницкой, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, О.И. Крассова, Д.И. Мейера, О.Н. Садикова, Н.А. Сыродоева, В.А. Хохлова, С.А. Хохлова, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой и др.

Также диссертация опирается на специально-юридические исследования отдельных аспектов правового регулирования земельных и земельно-имущественных отношений, включая и труды, рассматривающие проблемы института права собственности на землю, общих проблем гражданского оборота земельных участков и отдельных сделок с ними, соотношения гражданского и земельного законодательства, таких ученых как: Н.Н. Аверьянова, Ф.Х. Адиханов, Л.М. Ахметшина, Л.А. Грось, И.Ю. Ельцова, Д.В. Жернаков, А.З. Зиннатуллин, Н.П. Кабытов, Л.Т. Кокоева, И.С. Ляцевский, Е.В. Максимова, Д.В. Матвеев, Н.Н. Мисник, Э.Ф. Нигматуллина, И.Ф. Панкратов, В.Н. Романова, Т.Б. Станкевич, Т.И. Хмелева, А.Е. Черноморец, Г.В. Чубуков, Г.Н. Эйриян и др.

Эмпирической базой исследования послужили гражданское законодательство, а также федеральные нормативно-правовые акты, относящиеся к другим отраслям законодательства, регулирующим земельно-имущественные и земельные отношения, нормативно-правовые акты отдельных субъектов РФ, посвященные регламентированию указанных отношений, судебная практика реализации обозначенных актов.

Научная новизна диссертации состоит в проведении на основе действующего гражданского законодательства и гражданско-правовой доктрины комплексного монографического исследования теоретических и практических аспектов гражданско-правового регулирования земельно-имущественных отношений в России, выявлении их основных особенностей, определении возможных путей решения существующих практических проблем.

Также научная новизна настоящего исследования выражается в определении содержания правовых категорий «земельно-имущественные отношения», «гражданско-правовое регулирование земельно-имущественных отношений», «договорное регулирование земельно-имущественных отношений», обосновании наличия комплексных правовых институтов внутри гражданско-правовой отрасли, выявлении специфики правового статуса публичного собственника земельного участка, реализующего свои права на чужой территории, установлении межотраслевой природы земли и земельных участков как объектов правоотношений, а также межотраслевого характера гра-

жданско-правовых сделок с землей, в обосновании необходимости расширения применения в сфере оборота земли гражданско-правового принципа обеспечения восстановления нарушенных прав.

Кроме того, научная новизна (либо ее отдельные элементы) отражена в следующих **основных выводах и положениях, выносимых на защиту:**

1. Система сложившихся в России отношений по поводу земельных участков по своей структуре носит публично-частный характер. Она состоит из двух относительно самостоятельных взаимодействующих подсистем – земельно-управленческих (публичных) и земельно-имущественных (частных) отношений. Земельно-имущественные отношения: (1) отвечают требованиям ст. 2 ГК РФ: эти отношения построены на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности сторон; (2) складываются с участием субъектов гражданского права на обеих сторонах отношения; (3) своим объектом имеют земельные участки как объекты гражданских вещных и (или) обязательственных прав; (4) регулируются системой норм гражданского права, складывающейся под воздействием публично-правового регулирования земельно-управленческих отношений.

2. Гражданско-правовое регулирование земельно-имущественных отношений представляет собой нормативно установленную систему гражданско-правовых средств законодательного и договорного регулирования таких отношений. Эта система находится в тесной взаимосвязи с публично-правовым регулированием земельных отношений, осуществляемым на основе земельного и иных отраслей отечественного права. Отмеченная система может быть применена как самостоятельно, так и в рамках комплексных правовых образований.

3. В случае использования системы гражданско-правового регулирования земельно-имущественных отношений в рамках соответствующего правового комплекса, сочетающего частноправовые и публично-правовые начала, имеет место взаимное влияние отмеченного и публично-правового регулирования указанных отношений. Это влияние выражается, в частности, в том, что: используются одинаковые правовые термины, категории и институты; может происходить известная трансформация применяемых гражданско-правовых средств (инструментов), проявляющаяся, главным образом, в различных правовых ограничениях. При этом если гражданское право в рассматриваемой сфере оказывает влияние на публично-правовое регулирование, как в области внешней формы права, так и в сфере правореализации, то обратное воздействие происходит в основном на правореализационном уровне.

4. Договорное регулирование земельно-имущественных отношений, являющееся инструментом гражданско-правового регламентирования названных отношений, выступает как процесс упорядочения этих отношений между соответствующими субъектами, осуществляемый на разных стадиях и по различным элементам механизма правового регулирования - правовых норм о договорах с земельными участками, юридического факта (договор-сделка), правоотношения (договор-правоотношение), актов реализации прав

и осуществления обязанностей (договор - юридическая процедура). Отмеченный процесс имеет два среза – нормативный, осуществляемый в отношении неопределенного круга лиц (закрепление в правовых источниках системы договоров с земельными участками и установление их элементных особенностей), а также правореализационный, касающийся конкретных субъектов земельно-имущественных отношений.

5. Выдвигается положение о том, что комплексный (частноправовой и публично-правовой) характер юридического оформления смежных земельных и земельно-имущественных отношений находит свое терминологическое проявление в действующем законодательстве. В частности, термину «земля», природному объекту и природному ресурсу, являющемуся объектом земельных отношений наряду с земельными участками, законодательством придается больше публично-правовая окраска, а термину «земельный участок» – частноправовая. Поэтому, используя понятия «земля» и «земельный участок», законодатель в разных ситуациях расставляет акценты в одних случаях на публично-правовую сторону соответствующего объекта, в других – на частноправовую. Однако если рассматривать фактическое состояние отношений по поводу земли, то сама земля предстает как совокупность земельных участков.

6. На примере гражданско-правового регулирования отношений по поводу земельных участков диссертант обосновывает существование комплексных правовых институтов внутри гражданского права как отрасли права. Такие правовые институты объединяют в себе однородные по своей отраслевой природе нормы, относящиеся, тем не менее, к различным подразделениям гражданско-правовой отрасли. К числу указанных гражданско-правовых институтов следует отнести совокупность гражданско-правовых норм о земельных участках. Такое правовое объединение представляет собой самостоятельный (предметно однородный) комплексный гражданско-правовой институт. Данный институт объединяет в себе вещно-правовые и обязательственно-правовые нормы, регламентирующие частные отношения по поводу земельных участков.

7. Субъекты РФ, как и муниципальные образования, могут иметь в собственности земельный участок на территории иных, соответственно, субъектов РФ и муниципальных образований. Правовой статус публичного собственника земельного участка на чужой территории сводится к тому, что он выступает лишь как субъект гражданского и земельного права. Функции государственного и муниципального управления на таких территориях будут осуществлять соответствующие органы публичной власти.

8. Практически все гражданско-правовые сделки с земельными участками нужно охарактеризовать как частноправовые сделки с публичным элементом. Указанный элемент связан, прежде всего, с условиями сделки (ее содержанием) и проявляется: в предмете сделки (принцип целевого использования земли); в правах и обязанностях сторон. Кроме того, названный элемент выражается в процедуре заключения данных сделок и в той или иной степени связанной с этой процедурой государственной регистрацией, а также

в существовании ряда правовых ограничений на отдельные сделки с земельными участками.

9. Исследовав существующую коллизию ст. 553 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ, диссертант приходит к выводу о том, что редакция указанной нормы ЗК РФ представляется максимально логичной, поскольку именно она в большей степени отвечает существу соответствующих складывающихся частных отношений по поводу земельных участков. По мнению автора, невозможно продать земельный участок и пользоваться им без находящейся на нем недвижимости. Поэтому предлагается внести изменения в ст. 553 ГК РФ, приведя ее в соответствие с предписаниями ст. 35 ЗК РФ.

10. Сформулировано собственное определение правовой категории «нужды собственника недвижимого имущества», используемой в ст. 274 ГК РФ для характеристики частного земельного сервитута (ст. 23 ЗК РФ). Это правомерные потребности собственника недвижимого имущества, которые могут быть удовлетворены за счет использования чужого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

По своей правовой природе частный земельный сервитут представляет собой субъективное имущественное право, ограниченное в гражданском обороте.

11. Потребности развития гражданского оборота земельных участков требуют расширения применения в данной сфере гражданско-правового принципа обеспечения восстановления нарушенных прав (основного начала гражданского законодательства по ст. 1 ГК РФ). В частности, при изъятии земельного участка по ст. 284 и ст. 285 ГК РФ за нарушение земельного законодательства, которое проявляется в виде противоправного использования земельного участка в форме действия (бездействия), необходимо предусмотреть норму, обязывающую землевладельца, ухудшившего свойства земельного участка, восстановить первоначальное состояние земельного участка либо возместить расходы на такое восстановление. Использование указанного гражданско-правового средства для регламентирования земельно-имущественных отношений позволит увеличить эффективность юридической ответственности частноправового характера в этой области.

12. В целях защиты субъективных гражданских прав слабой стороны в правоотношениях по поводу земельных участков, законодателю следует установить правовое ограничение в форме запрета изъятия у несовершеннолетнего собственника земельного участка, не использовавшегося им по назначению, а также у лиц, признанных в установленном порядке недееспособными. При этом одновременно целесообразно нормативно закрепить гражданско-правовой механизм, исключающий возможность злоупотребления со стороны законных представителей указанных лиц данным правовым ограничением (нормативное ограничение договорных оснований приобретения земельных участков посредством действий законных представителей и др.).

Теоретическая и практическая значимость исследования. Выводы, изложенные в диссертации, могут послужить теоретической базой для дальнейшей научной разработки проблем, связанных с гражданско-правовым ре-

гулированием земельно-имущественных отношений, выявлению соответствующих закономерностей.

Наряду с этим, результаты диссертационного исследования могут быть использованы в процессе совершенствования законодательства, регулирующего земельные и земельно-имущественные отношения, в первую очередь, гражданско-правовой его составляющей. Положения данной диссертации могут помочь урегулировать ряд пробелов и устранить некоторые существующие коллизии гражданского и земельного законодательства. Также результаты исследования могут быть использованы для разработки региональных программ совершенствования нормативного массива, регламентирующего отношения по поводу земли.

Практическая значимость исследования выражается также в возможности его использования в учебном процессе, при чтении лекций по гражданскому и земельному праву, спецкурсов, затрагивающих проблемы в этой области, при формировании соответствующих учебных программ, написании учебных и учебно-методических пособий.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре экологического, трудового права и гражданского процесса ГОУ ВПО «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина», где было проведено ее рецензирование и обсуждение. Выводы и положения, содержащиеся в настоящей диссертации, докладывались автором на теоретическом семинаре кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса, а также получили практическую апробацию в выступлениях автора на научных и научно-практических конференциях международного и всероссийского уровня:

1. Международная научно-практическая конференция «Современные проблемы публично-правового и частноправового регулирования: теория и практика», посвященная 75-летию со дня рождения и памяти доктора юридических наук, профессора, академика Академии социальных наук РФ М.С. Орданского (Уфа, 31 марта-1 апреля 2005 г.).

2. Международная V научная конференция молодых ученых «Актуальные проблемы частноправового регулирования» (Самара, 22-23 апреля 2005 г.).

3. Всероссийская научно-практическая конференция «Проблемы правовой защиты общечеловеческих ценностей в современной России» (Уфа, 15-16 сентября 2005 г.).

Кроме того, материалы диссертационного исследования (соответствующие выводы и предложения) применялись автором в его деятельности практикующего юриста, а также использовались в учебном процессе на занятиях со студентами Института права Башкирского государственного университета.

Структура диссертации обусловлена целью и задачами исследования, соответствует логике проведенного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка

использованных нормативно-правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы.

Основное содержание работы

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, излагаются его цель и задачи, оценивается уровень научной разработанности (научной новизны) и практической значимости выбранной темы, раскрываются методологические, теоретические и эмпирические основы работы, формулируется научная новизна, в том числе и основные положения, выносимые на защиту.

Глава 1 «Развитие правового регулирования земельных и земельно-имущественных отношений в России: проблема соотношения частного и публичного права».

В §1 «Формирование и развитие правового регулирования земельных и земельно-имущественных отношений в России на раннем этапе рыночных реформ» сформулирован вывод о том, что, начиная с первых актов Советской власти вплоть до начала 90-х годов, земля была изъята из гражданского оборота. Правовое регулирование практически всех отношений, связанных с землей, носило ярко выраженный публично-правовой характер и осуществлялось с помощью публично-правовых норм, главным образом, административных (В.В. Чубаров).

Диссертантом отмечается, что удельный вес публичных норм финансового характера в общем массиве публичных норм о земле был сравнительно небольшим. Очевидно, это связывалось с теорией, что земля и иные природные объекты не созданы трудом человека, а даны ему самой природой и возникающие по поводу таких объектов отношения лишены стоимостного признака. Однако с постепенным развитием рынка в правовом регламентировании отношений по поводу земли стали проявляться две тенденции: во-первых, расширение гражданско-правовых средств регулирования, во-вторых, все более интенсивное использование в качестве публичных средств правового воздействия норм финансового характера, оказывающих известное влияние на частноправовой режим земельных участков.

На протяжении периода с 1991 по 2001 г.г. российское законодательство развивалось преимущественно по пути сближения правового режима земельных участков с правовым режимом иной недвижимости (В.Н. Романова). На взгляд автора диссертации, концептуально были возможны два пути реформирования законодательства в соответствующей сфере. Первый путь (исключительно частноправовой) предполагает полное и безоговорочное распространение на земельные участки правового режима недвижимости и включение этих объектов в обычный гражданский оборот. Возможности такого подхода обуславливались, в первую очередь, наличием четких схем правового регулирования отношений по поводу земли в странах с рыночной экономикой. Второй путь (публично-частный) связан с постепенным, дозированным введением частных норм в публичное по своей сути земельное за-

конодательство. Как видно, был избран второй путь, что повлияло и на особенности введения гражданско-правовых методов правового регулирования в соответствующую сферу. Причины избрания второго пути, безусловно, политические. В России были представлены категорические взаимоисключающие взгляды на частную собственность и оборот земель, поэтому законодатель был вынужден постоянно лавировать между сторонниками того или иного подхода (С.А.Хохлов).

Практическая ценность первого подхода подчеркивается тем, что институт права собственности, в том числе и на земельные участки, является одним из центральных институтов гражданского права, а вещное право в целом – классической его подотраслью. В действующем ГК РФ вещному праву отведен большой самостоятельный раздел, который идет последовательно за общими положениями гражданского права. Правомочия собственника, включая и собственника земельного участка, в п. 1 ст. 209 ГК РФ раскрыты посредством традиционной для русского гражданского права триады правомочий: владение, пользование, распоряжение (Д.И. Мейер).

Своевременность второго подхода объясняется главным образом тем, что земельный вопрос, как вопрос вообще о праве использования природных ресурсов, в России являлся всегда довольно острым. При этом под земельными ресурсами следует понимать не только территорию (пространство) государства, но и все, что находится «над» и «под» этим пространством, включая соответствующие агроклиматические условия и биопотенциал. В рыночной экономике земля приобретает форму товара и может служить объектом гражданско-правовых сделок, результаты которых в той или иной мере способны ущемить интересы других людей и общества в целом, поэтому необходима надлежащая система государственного учета и регистрации земельных участков, контроль за их правовым состоянием и действующими обременениями, оборотом земли и ее рациональным использованием (Н.А. Сыродоев), т.е. адекватное сочетание частноправового и публично-правового регулирования отношений по поводу земли.

Диссертант в связи с этим отмечает наличие глубоких изменений в данной сфере правового регулирования отношений по поводу земли, которые неизбежно повлекли появление огромного числа юридических коллизий между частноправовым и публично-правовым регулированием указанных отношений.

§2 «Особенности правового регулирования земельных и земельно-имущественных отношений в России на современном этапе». Проведенный диссертантом анализ показывает, что с теоретической и методологической точек зрения, земельное законодательство становится все более громоздким, что оказывает негативное влияние на гражданский оборот земли. При всем этом, несмотря на столь большое разнообразие нормативных актов о земле, регулирующих отношения собственности и иные земельно-имущественные отношения, ряд важнейших вопросов частноправового характера оставался неразрешенным.

Социально-экономические преобразования в России ставили одной из важнейших целей изменение земельного строя в России, включая и частно-правовую его составляющую. Действительно, использование земель стало платным, появилась частная и муниципальная земельная собственность, шла тенденция к расширению включения земельных участков в гражданский оборот (И.Ф. Панкратов, А.Ф. Черепенина). Анализ принятых федеральных законов и подзаконных актов, региональных нормативных актов в области земельных и земельно-имущественных отношений, пришедших на смену многочисленным подзаконным актам, говорит о некотором их несовершенстве. Например, ст. 129 ГК РФ, определяющая правовой режим оборотоспособности объектов гражданских прав, в отношении земли и других природных ресурсов носит отсылочный характер к иным законам, в частности о земле, которые на федеральном уровне долгое время не принимались. В данных условиях некоторые субъекты РФ определяли или виды земельных участков, изъятых из гражданского оборота или ограниченно оборотоспособных.

При этом, с учетом исторического контекста развития правового регулирования земельно-имущественных отношений, автор диссертации полагает, что понятие земельной собственности необходимо рассматривать как комплекс земельно-имущественных прав, регламентирующих конкретные условия владения пользования и распоряжения земельным участком, включая и условия землепользования. Иначе говоря, владельцу земельного участка принадлежит не земля как физический объект, а комплекс имущественных прав по полезному использованию участка. В любой общественно-экономической формации само общество остается главным собственником территориально-земельного ресурса, делегирующим конкретным землепользователям отдельные функции и открытые для изменения права в использовании земельной собственности. Поэтому вся существующая система правового регулирования земельных и земельно-имущественных отношений носит преимущественно ограничительный характер, ущемляющий права отдельных собственников в угоду общественным интересам (С.И. Сай). Соответственно, эту систему можно обозначить как публично-частную.

Обоснованием такого вывода является то, что сама система сложившихся в РФ отношений по поводу земельных участков по своей структуре носит публично-частный характер. Она состоит из двух относительно самостоятельных взаимодействующих подсистем – земельно-управленческих (по существу публично-правовых – это земельные отношения в их традиционном понимании) и земельно-имущественных (по существу частноправовых) отношений.

Земельно-имущественные отношения отличаются, по мнению диссертанта, очевидными особенностями. Во-первых, они отвечают требованиям ст. 2 ГК РФ: эти отношения построены на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности сторон; во-вторых, складываются с участием субъектов гражданского права на обеих сторонах отношения; в-третьих, своим объектом имеют земельные участки как объекты гражданских вещных и (или) обязательственных прав; в-четвертых, регулируются системой норм

гражданского права, складывающейся под воздействием публично-правового регулирования земельно-управленческих отношений.

Одно из главнейших отличий выделенных автором диссертации групп отношений, складывающихся по поводу земельных участков, состоит в возможности договорного регулирования земельно-имущественных отношений.

Кроме того, как указано в диссертации, цели правового регулирования в каждом случае существенно различаются. Цель установления системы земельно-управленческих отношений – это организация охраны и рационального использования земель, а цель установления системы земельно-имущественных отношений – это организация стабильного гражданского оборота земли.

Глава 2 «Сущность гражданско-правового нормативного регулирования земельно-имущественных отношений в современной России».

В §1 «Роль Земельного кодекса Российской Федерации в гражданско-правовом регулировании земельно-имущественных отношений» автором диссертации отмечается, что ЗК РФ урегулировал оборот части земельного фонда, определил важнейшие принципы правового регулирования отношений по поводу земли, в том числе ввел общие принципы соотношения частноправовых и публичных начал в регулировании данных отношений: приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества; свободного распоряжения собственниками земель, если это не наносит ущерба окружающей среде; сочетания интересов общества с гарантиями каждого гражданина.

ЗК РФ одновременно оформляет как земельно-управленческие, так и земельно-имущественные отношения. Так, данный акт систематизировал правовые нормы, регулирующие порядок предоставления земельных участков, установил юридические процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентировал права и обязанности лиц, не являющихся собственниками земельных участков, закрепил исчерпывающий перечень оснований и способов ограничения и прекращения прав на землю (Ю.К. Засорина, А.В. Окулов).

В ЗК РФ сформулированы и уточнены такие понятия в области правового регулирования земельно-имущественных отношений, которые существенным образом влияют на область гражданского оборота земли. В частности, это правовые категории передачи земельных участков, положения о необходимости соблюдения определенного порядка при передаче земельных участков в частную собственность, о гласности проведения земельных торгов, об основаниях для прекращения права на владение земельным участком, введена норма о том, что только суд может лишить гражданина права аренды на землю. Диссертантом отмечается, что комплексный (частноправовой и публично-правовой) характер юридического оформления смежных (взаимосвязанных) земельных и земельно-имущественных отношений находит свое терминологическое проявление в действующем законодательстве. В частно-

сти, термину «земля», природному объекту и природному ресурсу, являющемуся объектом земельных отношений наряду с земельными участками, законодательством придается больше публично-правовая окраска, а термину «земельный участок» – частноправовая. Поэтому, используя понятия «земля» и «земельный участок», законодатель в разных ситуациях расставляет акценты в одних случаях на публично-правовую сторону соответствующего объекта, в других – на частноправовую. Однако если рассматривать фактическое состояние отношений по поводу земли, то сама земля предстает как совокупность земельных участков.

После введения в действие ЗК РФ ясно проявились проблемы, когда нормы ранее принятого законодательства, регулирующего отношения по поводу земли, вступили в некоторое противоречие с ЗК РФ. Принятый ЗК РФ до конца не решает проблему кодификации земельного законодательства, поскольку наряду с ним продолжают действовать многочисленные законы, регулирующие земельные и земельно-имущественные отношения: «О Государственном земельном кадастре», «О разграничении государственной собственности на землю», Градостроительный кодекс РФ и другие. При этом в Кодексе содержатся более ста отсылок к «федеральным законам», «законодательству», «законам».

Важной современной проблемой нормативного правового регулирования земельно-имущественных отношений с публичным субъектным составом является вопрос о возможности обладания земельным участком на чужой территории. По заключению диссертанта, субъекты РФ, как и муниципальные образования, могут иметь в собственности земельный участок на территории иных, соответственно, субъектов РФ и муниципальных образований. Автор делает вывод, что правовой статус публичного собственника земельного участка на чужой территории сводится к тому, что он выступает лишь как субъект гражданского и земельного права. В таких условиях функции государственного и муниципального управления на таких территориях будут осуществлять соответствующие органы публичной власти.

Также одной из коллизионных проблем действующего ЗК РФ, исследуемых автором диссертации, связанных с соотношением норм ГК РФ и ЗК РФ, выступает коллизия ст. 553 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ. Диссертант приходит к выводу о том, что редакция указанной нормы ЗК РФ представляется максимально логичной, поскольку именно она в большей степени отвечает существу соответствующих складывающихся частных отношений по поводу земельных участков. По мнению автора, невозможно продать земельный участок и пользоваться им без находящейся на нем недвижимости. Поэтому предлагается внести изменения в ст. 553 ГК РФ, приведя ее в полное соответствие с предписаниями ст. 35 ЗК РФ.

В гражданском законодательстве с введением системы правового зонирования в городе появились общие «правила игры» для всех участников инвестиционно-строительного процесса, в чем заинтересованы все собственники недвижимости, нуждающиеся в четких общепринятых стандартах принятия решений. Проблемы были устранены путем упрощения и упорядочения

процедур, связанных с передачей прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, а также получения разрешительной документации, что, по мнению ряда специалистов, является значительным шагом навстречу интересам инвесторов. Несмотря на ряд прогрессивных норм и решений, законодательству в части установления правового режима земель поселений не удалось избежать ряда недостатков. Так, земельная реформа в городах и других поселениях в основном осуществлялась без учета социально-экономической значимости этих земель в формировании благоустроенной среды проживания.

В §2 «Проблемы соотношения гражданского и земельного законодательства в современных условиях» диссертантом констатируется, что основы для разграничения предметов двух указанных правовых образований заложены в ГК РФ и ЗК РФ. При этом ст. 3 ЗК РФ устанавливает, что земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Именно такие отношения именуются земельными отношениями (в широком смысле данной категории). Частью этих отношений являются земельно-имущественные отношения. По существу, как отмечает автор диссертации, здесь мы имеем дело с частными по своей изначальной природе отношениями, которые в силу различных причин испытывают интенсивное публично-правовое воздействие.

Введение публично-правовых обременений гражданского оборота земли достигается путем использования императивных норм. Целью применения императивных норм в гражданском праве является необходимость реализации и защиты публичных интересов: защита слабой стороны в договоре, защита третьих лиц, защита кредиторов, предотвращение злоупотребления правом и др. (А.В. Михайлов).

При регулировании земельно-имущественных отношений публичные интересы защищаются средствами гражданского права, публичный порядок обеспечивается в рамках применения частноправовых схем регулирования. Так, императивные нормы могут касаться конкретизации круга субъектов сделки, введения для них дополнительных обязываний, использование специальной классификации объектов с последующим определением правового режима отдельных объектов. Основания возникновения прав на земельный участок, в частности, укладываются в традиционно понимаемые основания возникновения гражданских прав вообще (А.Ю. Колов). Также достаточно распространены при регулировании земельно-имущественных отношений нормы организационного характера (например, ст. 279 ГК РФ, касающаяся выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд).

Кроме того, гражданско-правовые нормы о земельных участках обладают определенной спецификой. Такое правовое объединение представляет собой самостоятельный комплексный гражданско-правовой институт, в котором представлены как вещно-правовые (ст.ст. 266, 267 ГК РФ), так и обязателственно-правовые (ст.ст. 552, 553 ГК РФ) нормы. Поэтому автор диссертации обосновывает идею о существовании комплексных правовых ин-

ституты внутри гражданского права как отрасли права, которые появляются, в том числе и, вследствие осуществления комплексного воздействия императивных норм на однородный предмет правового регулирования. Подобные правовые институты объединяют в себе однородные по своей отраслевой природе нормы, относящиеся, тем не менее, к различным подразделениям гражданско-правовой отрасли. К числу указанных гражданско-правовых институтов следует отнести совокупность гражданско-правовых норм о земельных участках.

По мнению автора диссертации, следует признать земельное право комплексной отраслью российской системы права, так как его предмет представляет собой комплекс частноправовых и публично-правовых отношений, неразрывно взаимосвязанных вследствие единства их объекта. При этом публично-правовая составляющая земельного права – институт государственного управления землепользованием и охраной земель – не вызывает сомнений в своей отраслевой принадлежности, поскольку этот институт принадлежит одновременно особенной части административного и общей части земельного права (государственное управление землепользованием и охраной земель – частный случай государственного управления вообще). Поэтому соответствующее законодательство – Федеральный закон от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре», Федеральный закон от 18 июля 2001 г. «О землеустройстве» и другие подобные акты – является, несомненно, земельным, а по родовой принадлежности – административным. Очевидно, что в условиях единства нормативной базы говорить о какой-либо конкуренции норм земельного и административного права в рассматриваемой сфере не приходится, чего нельзя категорически утверждать применительно к сфере связанных с землей частноправовых интересов.

Прежде всего, эти интересы реализуются в процессе решения вопроса о правах на землю. Поэтому, обращаясь к содержанию понятия «законодательство о правах на землю» необходимо указать на его двойственность. С одной стороны, поскольку речь идет об имущественных правах, очевидно, что данный правовой институт не может не включать нормы отрасли, регулирующей частные имущественные отношения в целом, то есть гражданского права. С другой стороны, поскольку речь идет о правах не на имущество в целом, а именно на землю, вторая неотъемлемая составляющая рассматриваемого института – нормы земельного права. Поэтому исследование проблематики прав на землю, прежде всего, требует ответа на вопрос о том, какое законодательство – гражданское или земельное – пользуется приоритетом в регулировании правоотношений, содержанием которых являются соответствующие права.

В вопросах регулирования имущественных отношений по поводу земли легально закреплён (более того, продублирован в гражданском и земельном законодательстве) абсолютный приоритет норм земельного законодательства. На практике этот приоритет может проявляться двояко. В принципе, любое конкретное общественное отношение подобного рода может быть полностью урегулировано земельно-правовыми нормами, т.е. без прямого

обращения к гражданскому законодательству. В тоже время, в целом применительно к регулированию земельно-имущественных отношений гражданское законодательство призвано осуществлять основную регулирующую функцию – его нормы применяются без каких-либо ограничений, если иное не установлено в земельном законодательстве.

Завершая рассмотрение вопросов гражданско-правового нормативного регулирования земельно-имущественных отношений в современной России, автор на основе существующих доктринальных представлений формулирует собственное определение данного регулирования. По мнению диссертанта, можно указать на объемную, установленную только на основании норм права совокупность (систему) самых различных гражданско-правовых средств. Налицо наличие законодательного регулирования земельно-имущественных отношений, осуществляемого как в частных, так и в публичных интересах и основанного, главным образом, на использовании императивных норм гражданского права. Кроме того, можно отметить значительный пласт договорного регулирования. Вся система гражданско-правового регулирования соответствующих отношений испытывает значительное влияние публично-правовых средств воздействия иных (публичных) отраслей права, что, тем не менее, не влияет на ее гражданско-правовую природу. Учитывая изложенное, гражданско-правовое регулирование земельно-имущественных отношений представляет собой нормативно установленную систему гражданско-правовых средств законодательного и договорного регулирования таких отношений. Эта система находится в тесной взаимосвязи с публично-правовым регулированием земельных отношений, осуществляемым на основе земельного и иных отраслей отечественного права. Отмеченная система может быть применена как самостоятельно, так и в рамках комплексных правовых образований.

В случае использования системы гражданско-правового регулирования земельных отношений в рамках соответствующего правового комплекса, сочетающего частноправовые и публично-правовые начала, имеет место взаимное влияние отмеченного и публично-правового регулирования указанных отношений. Это влияние выражается, в частности, в том, что: используются одинаковые правовые термины, категории и институты; может происходить известная трансформация применяемых гражданско-правовых средств (инструментов), проявляющаяся, главным образом, в различных правовых ограничениях. При этом если гражданское право в рассматриваемой сфере оказывает влияние на публично-правовое регулирование, как в области внешней формы права, так и в сфере правореализации, то обратное воздействие происходит в основном на правореализационном уровне.

Далее диссертант, оценивая систему гражданско-правового регулирования земельно-имущественных отношений, делает вывод об определении их договорного регулирования, также в целом не разработанное в российской правовой науке. Договорное регулирование земельно-имущественных отношений, являющееся инструментом гражданско-правового регламентирования данных отношений, выступает как процесс упорядочения этих отношений

между соответствующими субъектами, осуществляемый на разных стадиях и по различным элементам механизма правового регулирования - правовых норм о договорах с земельными участками, юридического факта (договор-сделка), правоотношения (договор-правоотношение), актов реализации прав и осуществления обязанностей (договор - юридическая процедура - Г.Н. Давыдова). Автор полагает, что отмеченный процесс имеет два среза – нормативный, осуществляемый в отношении неопределенного круга лиц (закрепление в правовых источниках системы договоров с земельными участками и установление их элементных особенностей), а также правореализационный, касающийся конкретных субъектов земельных отношений.

Глава 3 «Основы гражданско-правового договорного регулирования земельно-имущественных отношений».

В §1 «Земельный участок как объект гражданско-правовых сделок» показано, что земельный участок можно рассматривать как вещь, то есть материальный объект, внешний по отношению к человеку, ценность которого человеком осознана. Вне всякого сомнения, земельный участок относится к недвижимости (А. Ерш).

Кроме того, земельный участок необходимо рассматривать как сложную вещь. Действительно, в земельный участок как территориальный объект фактически могут входить и верхний плодородный слой почвы, и неплодородные слои, растительность, внутренние водоемы, общераспространенные полезные ископаемые – песок, глина и т.д. Указанные разнородные вещи фактически образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению. Поэтому на земельные участки как объект гражданских прав распространяется норма ст. 134 ГК РФ: действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (п.п. 2, 3 ст. 261 ГК РФ, п. 2 ст. 6 ЗК РФ).

Не всякий объект собственности может иметь качественные признаки природного объекта. Природный объект должен обладать внутренним и внешним признаком природного объекта. Под внутренним признаком объекта следует понимать совокупность его свойств, которую можно условно разделить на три элемента: 1) свойства природного объекта – типичные и устойчивые для данного типа объектов признаки, например, всем землям присуще наличие почвенного слоя; 2) состояние природных объектов – изменения, вызванные в нем в результате природной и хозяйственной деятельности, засоренность сельскохозяйственных угодий камнями, санитарное состояние леса и т. п.; 3) природные процессы, происходящие в природном объекте, на-

пример, ветровая и водная эрозия почв, засоление, заболачивание почв и т.п. Внешним признаком природного объекта является наличие его экосвязей с другими природными объектами и с экологической системой в целом. Все эти признаки в отношении земельных участков должны быть учтены законодателем при осуществлении правового регулирования взаимосвязанных земельно-управленческих и земельно-имущественных отношений.

Исследуя связь качественных признаков земельного участка как объекта земельно-имущественных отношений и соответствующих частных (гражданских) прав на него, диссертантом сформулировано собственное определение правовой категории «нужды собственника недвижимого имущества», используемой в ст. 274 ГК РФ для характеристики частного земельного сервитута (ст. 23 ЗК РФ). Это правомерные потребности собственника недвижимого имущества, которые могут быть удовлетворены за счет использования чужого земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Как выявлено в работе, по своей правовой природе частный земельный сервитут представляет собой субъективное имущественное право, ограниченное в гражданском обороте.

В §2 «Общие особенности совершения гражданско-правовых сделок с земельными участками» отмечается, что приобретение субъективных гражданских прав на земельные участки осуществляется различными правовыми способами, из которых основными являются следующие: совершение сделки с самим участком (купля-продажа, мена, дарение, вклад в уставной капитал и т. п.); приобретение земельных долей (долей в праве общей собственности на сельскохозяйственные земельные участки) с последующим выделением земельного участка в натуре (при необходимости); приобретение акций (долей участия) в юридическом лице – собственнике (ином владельце) земельного участка.

В диссертации обосновано, что оборотоспособность земли как объекта гражданского права (предметный элемент структуры гражданско-правовых сделок с земельными участками) – это возможность их перемещения от одного лица к другому в рамках, установленных законами. В отношении земельных участков частные собственники имеют следующие права: они могут использовать, продать, сдать в аренду или в наем отдать или подарить, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Такие ограничения установлены, например, в ст. 27 ЗК РФ. Сделки с землей имеют место на земельном рынке. Земельный рынок представляет собой систему отношений по поводу образования, распределения и использования земельных участков и является важнейшим структурным элементом оборота земель (Н. Кресникова). Любой вид договорных отношений по поводу земли оформляется соответствующим договором, заключаемым с учетом норм гражданского и земельного права.

Автором диссертации подчеркивается, что, несмотря на легально закреплённый перечень, включающий пять видов субъектов земельных отношений (в том числе и земельно-имущественных), целесообразно различать в этой связи лишь две базовые категории субъектов сделок с землей: публич-

но-правовые образования и частные лица (субъектный элемент структуры гражданско-правовых сделок с земельными участками).

По перечню определений земельных отношений, закрепленному в п. 3 ст. 5 ЗК РФ диссертант делает ряд замечаний. Прежде всего, вызывает сомнение сама необходимость составления подобного перечня в условиях наличия в ЗК РФ глав III и IV, содержащих перечень прав на землю, которые могут существовать в соответствии с действующим законодательством. Тем более, что перечень прав включает шесть позиций, а перечень правообладателей – всего пять, так как обладатели двух принципиально различных типов прав определены единым термином. Далее, представляется, что под земле-владельцами в собственном смысле слова следует понимать всех, чей титул подразумевает владение земельным участком (пять из шести титулов, кроме сервитута). Кроме того, вызывает серьезные нарекания сама целесообразность определения ряда нормативных понятий, например, собственник – лицо, являющееся собственником и т.п.

Оборот земель представляет собой систему перераспределения земельных участков между собственниками и иными законными владельцами посредством совершения сделок по правилам, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.

В диссертации отмечается недостаточная правовая урегулированность ситуации, когда сочетаются различные вещные и обязательственные права в отношении одного и того же земельного участка. Речь идет о довольно распространенном случае, когда лицо, владеющее земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, с согласия собственника передает этот участок в аренду третьему лицу для застройки этого участка объектами недвижимости. Может возникнуть ситуация в случае приватизации арендатором данного земельного участка: собственником участка станет прежний арендатор (платит налог на землю); при этом участок по-прежнему будет обременен как правом постоянного (бессрочного) пользования, принадлежащего прежнему арендодателю (также платит налог на землю), так и арендой земельного участка арендатором (уплачивает арендную плату). Суть в том, что приватизация участка не является основанием для изменения или прекращения права постоянного (бессрочного) пользования арендодателем (п. 3 ст. 216 ГК РФ). К тому же, переход права собственности на участок (приватизация) также не является основанием для изменения или прекращения договора аренды между арендодателем и арендатором (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

В целом анализ структуры гражданско-правовых сделок с земельными участками (их субъектного состава и проч.) показал, что практически все эти сделки нужно охарактеризовать как частноправовые сделки с публичным элементом. Указанный элемент связан, прежде всего, с условиями сделки (ее содержанием) и проявляется: в предмете сделки (принцип целевого использования земли); в правах и обязанностях сторон. Кроме того, названный элемент выражается в процедуре заключения данных сделок и в той или иной степени связанной с этой процедурой государственной регистрацией, а также

в существовании ряда правовых ограничений на отдельные сделки с земельными участками.

В §3 «Правовое регулирование прекращения права собственности на земельные участки: вопросы соотношения договорных и внедоговорных оснований» диссертантом отмечается, что принудительное прекращение прав на земельный участок на первый взгляд должно регламентироваться преимущественно публично-правовыми нормами ЗК РФ. Однако механизм правового регулирования соответствующих отношений испытывает существенное влияние частноправовых средств. Такая ситуация связана, по мнению автора, с тем, что речь идет о естественном объекте гражданских прав.

Потребности развития гражданского оборота земельных участков требуют расширения применения в данной сфере гражданско-правового принципа обеспечения восстановления нарушенных прав (основного начала гражданского законодательства по ст. 1 ГК РФ). В частности, при изъятии земельного участка по ст. 284 и ст. 285 ГК РФ за нарушение земельного законодательства, которое проявляется в виде противоправного использования земельного участка в форме действия (бездействия), необходимо предусмотреть норму, обязывающую землевладельца, ухудшившего свойства земельного участка, восстановить первоначальное состояние земельного участка либо возместить расходы на такое восстановление. Использование указанного гражданско-правового средства для регламентирования земельных отношений позволит увеличить эффективность юридической ответственности частноправового характера в этой области.

В диссертации обосновывается, что принудительное прекращение права на землю применяется за противоправное использование земельного участка, выражающееся в форме действия и бездействия в порядке искового производства, при этом лицо обязано возместить ущерб, причиненный земельному участку в результате совершенного правонарушения.

Выкуп является следствием нарушения баланса публичных интересов и интереса частного собственника. Эта коллизия разрешается путем прекращения субъективного права у собственника данного участка и предоставления ему возмещения. Таким образом, баланс интересов восстанавливается, но уже в другой форме: обеспечивается реализация публичного интереса в сфере земельных отношений, а у частного лица прекращается право собственности на конкретный земельный участок, и оно получает возмещение (Н.П. Кабытов, Т.И. Хмелева).

В совокупности средств, обеспечивающих прекращение права собственности на земельный участок, договорные основания тесно связаны и взаимодействуют с внедоговорными основаниями. Причем при применении публичных (внедоговорных) оснований используются и частноправовые (фактически договорные) средства.

Выкуп при отсутствии согласия собственника, происходит по инициативе публичной власти и в целом подчиняется публичному порядку. Однако при таком выкупе возможна принудительная продажа с торгов, что предполагает использование частноправовых средств.

При принудительной продаже возможно использование такого частного средства, как согласование (покупной) продажной цены. Поэтому, в механизме применения внедоговорных оснований при прекращении права собственности на земельный участок присутствуют элементы договорных оснований. Данная особенность, по мнению диссертанта, подчеркивает, что земельный участок является объектом гражданских прав.

В целях защиты субъективных гражданских прав слабой стороны в правоотношениях по поводу земельных участков, законодателю следует установить правовое ограничение в форме запрета изъятия у несовершеннолетнего собственника земельного участка, не использовавшегося им по назначению, а также у лиц, признанных в установленном порядке недееспособными. При этом одновременно целесообразно нормативно закрепить правовой механизм, исключающий возможность злоупотребления со стороны законных представителей указанных лиц данным правовым ограничением (нормативное ограничение договорных оснований приобретения земельных участков посредством действий законных представителей и др.). Также подлежит закреплению в законодательном порядке максимальный срок, в который должно быть осуществлено изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Автор диссертации полагает, что оформление в ГК РФ права органов местного самоуправления принимать решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, позволит устранить пробелы в этой части гражданского законодательства.

Диссертантом отмечается, что состояние нормативно-правового регулирования прекращения права собственности на земельные участки и практика применения соответствующих правовых норм позволяют подтвердить вывод о том, что одно из главнейших отличий выделенных в диссертации групп отношений, складывающихся по поводу земельных участков (земельно-управленческих от земельно-имущественных отношений), состоит в возможности договорного регулирования земельно-имущественных отношений.

В **заключении** работы представлены выводы по исследованию в целом, обобщены предложения по совершенствованию действующего законодательства.

По теме диссертационного исследования автором опубликованы следующие работы:

1. Батталова Л.М. Земельное и гражданское законодательство: проблемы соотношения / Л.М. Батталова // Вестник БашГУ: сборник научных трудов. — Уфа, 2003. - № 2. — С. 86-88.

2. Батталова Л.М. Проблемы нового Земельного Кодекса России /Л.М. Батталова // Материалы международной научно-практической конференции «Современные проблемы публично-правового и частного-правового регулирования: теория и практика», 31 марта – 1 апреля 2005 г.: [посвящ. Памяти доктора юридических наук, профессора Орданского Марка Семеновича]. – Часть II / отв. ред. Е.М. Тужилова-Орданская. – Уфа: РИО БашГУ, 2005. - С. 35-43.

3. Батталова Л.М. Проблемы земельного законодательства России / Л.М. Батталова // Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы правовой защиты общечеловеческих ценностей в современной России», 15-16 сентября 2005г. Часть II / отв. ред. З.Д. Еникеев – Уфа: РИО БашГУ, 2005. – 154 с.

4. Батталова Л.М. Земля как объект гражданского права / Л.М. Батталова // Сборник статей IV Всероссийской научно-практической конференции «Тенденции и противоречия развития Российского права на современном этапе», / под ред. В.В. Гошуляка. – Пенза, 2005. - С. 299-305.

5. Батталова Л.М. Особенности гражданско-правового регулирования земельных отношений в современной России: Монография. – Уфа: ГУП РБ «Уфимский полиграфкомбинат», 2005. – 124 с.

6. Батталова Л.М. Некоторые особенности Земельного кодекса Российской Федерации (гражданско-правовой аспект) / Л.М. Батталова // Право и политика. – 2006. - № 5. – С. 64-71.

7. Батталова Л.М. Теория и практика гражданско-правового регулирования земельно-имущественных отношений: Монография. – Уфа: ГУП РБ «Уфимский полиграфкомбинат», 2006. – 80 с.